

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov organizácie: **Obec Rimavské Zalužany**
Sídlo: **Rimavské Zalužany 1, 980 53 Rimavské Zalužany**
IČO: **00649830**
Zastúpená: **Milan Medveď – starosta obce**
Číslo účtu: **IBAN: SK30 5600 0000 0020 0345 2001**
Bankové spojenie: **Prima banka, a. s.**
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov organizácie: **JSDL s. r. o.**
Sídlo: **Rimavské Zalužany 162, 980 53 Rimavské Zalužany**
IČO: **55715826**
Zastúpená: **Mgr. Miroslava Kršáková - konateľka spoločnosti**
Číslo účtu: **IBAN: SK19 0200 0000 0048 5237 4553**
Bankové spojenie: **VUB Banka, a.s.**
(ďalej ako „nájomca“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby vedenej v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálny odbor, evidovanej na LV č. 190, katastrálne územie Rimavské Zalužany, obec Rimavské Zalužany, okres Rimavská Sobota ako polyfunkčná budova so súpisným číslom 83, situovaná na parcele registra „C“ evidovaná na KN, č. parcely 60/1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania v polyfunkčnej budove nebytové priestory vo výmere 44 m² pohostinstva a 50 m² terasy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť po celú dobu nájmu nájomcovi a jeho klientom voľný prechod cez pozemok parcely č. 882/2 v bode 1. uvedeného LV č. 190 od cesty ku vstupu do budovy, v ktorej bude mať nájomca prenajaté nebytové priestory a tiež príjazd vozidiel k prenajatým priestorom po tomto pozemku.

4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi vyššie uvedené priestory do dočasného užívania v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Článok III. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu využívať na účely pohostinstva.
2. Rozšírenie alebo zmena účelu nájmu vyžaduje písomnú dohodu oboch zmluvných strán.
3. Zmluva o nájme sa uzatvára na základe Uznesenia č. 78/2023 Obecného zastupiteľstva Rimavské Zalužany zo dňa 07.07.2023

Článok IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti uvedené vyššie v článku II. na dobu neurčitú.
2. Dobu nájmu stanovenú touto zmluvou je možné meniť výlučne na základe písomnej dohody oboch strán vo forme písomného a číslovaného dodatku k tejto zmluve.
3. Túto zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou – za skončenie nájomnej zmluvy sa predpokladá deň, ktorý je v dohode uvedený, ak takýto dátum v dohode nie je uvedený, deň, kedy bola dohoda podpísaná obidvoma zmluvnými stranami
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa ak:
 - I. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - II. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a platením úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu
 - III. bolo rozhodnuté o zmene stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
 - IV. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu ak:
 - I. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal
 - II. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Výpovedná doba bola stanovená zmluvnými stranami na tri mesiace, pričom, začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiac, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Článok V. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle Uznesenia Obecného zastupiteľstva na sumu 40,00 EUR mesačne a do ceny nájomného zahrnieme platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a to vo výške 410,00 Eur mesačne. Suma nájomného je teda vo výške 450,00 Eur za mesiac. (slovom: Štyristoštyridsaťpäť eur)

2. Služby spojené s nájmom nebytových priestorov:

- a) plyn – prenajímateľ zabezpečil dodávku plynu a dohodu o platbách v mesačných intervaloch prostredníctvom spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s .
- b) elektrická energia - prenajímateľ zabezpečil dodávku elektrickej energie a dohodu o platbách v mesačných intervaloch prostredníctvom spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s .
- c) voda - prenajímateľ zabezpečil dodávku vody prostredníctvom spoločnosti Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.,

3. Uvedené služby spojené s nájmom nebytových priestorov - plyn, elektrická energia a voda bude uhrádzať nájomca spolu s nájmom v rovnakom termíne. Nájomca bude uhrádzať rozpis preddavkových platieb a v rámci vyúčtovania plynu, elektrickej energie a vodného a stočného mu prenajímateľ podľa skutočného odberu v prípade prebytku vráti prebytok na účet nájomcu, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v prípade nedoplatku uhradí nájomca prenajímateľovi dlžnú sumu na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to bezodkladne do 7 dní. Lehota platí pre prenajímateľa a nájomcu zároveň.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov. Nájomca ich bude uhrádzať pravidelne na mesačnej báze v sume 450,00 Eur a to bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 20-teho v mesiaci za príslušný kalendárny mesiac.

Článok VI. Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. odvoz TKO – nájomca bude úhrady prevádzať na základe vyrubenia poplatku obcou Rimavské Zalužany bezhotovostným prevodom na bankový účet obce podľa predpisu alebo hotovostne do pokladne obce Rimavské Zalužany.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v nadväznosti na článok III. tejto zmluvy

2. Prenajímateľ a nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že predmet nájmu nájomca prevzal od prenajímateľa v stave a spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy, spoločne s kľúčmi od vstupu od predmetu nájmu.

3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy počnúc dňom jeho prevzatia.

4. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účely, ktoré sú stanovené v tejto zmluve. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v predmete nájmu vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom, resp. prenajímateľovi, výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby je povinný neodkladne písomne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

6. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov a to ani na svoje náklady. V prípade, že tak učiní sa náklady zo strany nájomcu vynaložené na rôzne úpravy prevedené svojvoľne v predmete nájmu nijako neprejavia, neovplyvnia zľavnenie na výške nájomného resp. žiadne započítanie vrámci tejto predmetnej zmluvy nebude možné.

V prípade svojvoľných zmien v predmete nájmu zo strany nájomcu, prenajímateľ bude požadovať uviesť všetky priestory nachádzajúce sa v predmete nájmu do pôvodného stavu, v akom nebytové priestory nájomca prevzal na základe predmetného zmluvného vzťahu o nájme.

7. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu. Zároveň je oprávnený označiť si prevádzku na vstupných dverách do predmetu nájmu vo forme informačnej tabule alebo reklamy.

8. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa označovať iné časti predmetu nájmu, napr. okná, vonkajšie a ani vnútorné steny spoločných priestorov budovy, v ktorej sa prenajímaný nebytový priestor nachádza. Na každé takéto umiestnenie reklamy je potrebný súhlas prenajímateľa.

9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

10. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy a technické normy v súlade so všeobecne záväznými predpismi SR. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.

11. Nájomca a prenajímateľ sú povinní informovať druhú stranu zmluvy o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to

výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do piatich pracovných dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli.

12. V prípade, že pri činnosti nájomcu v predmete nájmu dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu, je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými predpismi.

13. Prenajímateľ má právo, na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi, minimálne však jeden pracovný deň vopred, vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly, akým spôsobom nájomca užíva prenajaté priestory. Prenajímateľ je oprávnený v prípade neodkladných úkonov (požiar, potopa, iné nebezpečenstvo) vstúpiť do prenajatých priestorov aj bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi, avšak je povinný vyššie uvedenú skutočnosť bezodkladne oznámiť nájomcovi.

Za týmto účelom má prenájomca jednu sadu kľúčov od predmetu nájmu k dispozícii, tieto však budú samostatne zabalené v obálke, zapečatené pred nájomcom a uschované v trezore starostu obce Rimavské Zalužany.

14. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu počas doby trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám a krádežiam.

15. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo osoby, ktoré vstupujú do predmetu nájmu s vedomím nájomcu, taktiež aj jeho zákazníci.

16. Prenajímateľ nezodpovedá za straty hmotného majetku nájomcu, resp. skladového materiálu odcudzením v priestoroch predmetu nájmu.

17. Nájomca je zodpovedný za stratu a poškodenie kľúčov od predmetu nájmu. Nájomca nie je oprávnený vymeniť zámky od prenajatých priestorov bez súhlasu prenájomcu. Vyššie uvedené sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

18. V prípade havárie, vyššej moci alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov, nájomca nemá voči prenájomcovi právo na náhradu prípadnej škody, ktorá vznikne v dôsledku niektorej z uvedených činností.

19. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať letnú a zimnú údržbu prístupovej komunikácie k predmetu nájmu.

20. V prípade zániku alebo skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spíšu nájomca a prenájomca preberací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok VIII. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za plnenie o viac ako 15 dní, je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu aj

poplatok z omeškania (§ 697 Občianskeho zákonníka) vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

2. Pokiaľ bude nájomca v omeškaní s platením nájomného o viac ako 30 dní, je toto omeškanie hrubým porušením tejto zmluvy a zároveň aj dôvodom na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy bez výpovednej lehoty, o čom musí prenajímateľ písomne upovedomiť nájomcu.

3. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

4. Nájomca je prenajímateľom upozornený, že prípadné škody, ktoré nájomca spôsobí prenajímateľovi, resp. iným nájomcom v polyfunkčnej budove so súpisným číslom 83, je tieto škody povinný nahradiť.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo zrušenie tejto zmluvy sú možné len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzájomné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (Zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), Obchodného zákonníka (Zákon č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Ustanovenia tejto zmluvy sa môžu meniť dodatkami uzavretými v písomnej forme. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto zmluvy budú vyhotovované v písomnej forme a doručovať ich zmluvné strany budú osobne, poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu doručovacej adresy bez zbytočného odkladu. V prípade, že nájomca doporučenú poštovú zásielku prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiatich dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla nájomcu v zmysle vyššie uvedeného. Uvedené platí aj pre doručovanie prenajímateľovi.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Rimavské Zalužany.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jednu obdrží prenajímateľ a druhý nájomca.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Rimavských Zalužanoch, dňa 6.10.2023

.....
Obec Rimavské Zalužany
Milan Medved' – starosta obce

.....
JSDL s. r.o.
Mgr. Miroslava Kršáková –
konateľka spoločnosti